

Bestemmingsplan “Spoorlaan 108”

Gemeente Etten-Leur



Status: vastgesteld
IDN: IMRO.00777.0080SPOORLAAN108-3001
Versie: 3001

Toelichting

Inhoudsopgave

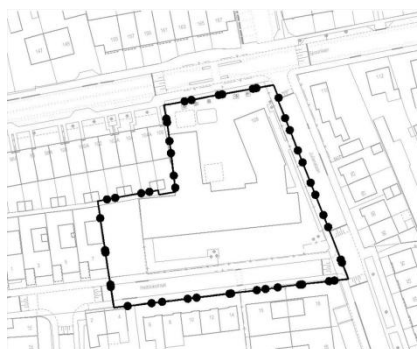
Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Plangebied	2
1.2 Geldende bestemmingsplannen	2
1.3 Aanleiding	2
1.4 Opzet van de toelichting	2
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en ontwikkeling	3
2.1 Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur	3
2.2 Ontwikkeling	3
Hoofdstuk 3 Beleidskader	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid	5
3.3 Gemeentelijk beleid	5
3.4 Conclusie	6
Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid	7
4.1 Archeologie	7
4.2 Bodem	7
4.3 Waterhuishoudkundige aspecten	7
4.4 Flora en fauna	8
4.5 Milieuzonering	9
4.6 Geluidhinder	9
4.7 Luchtkwaliteit	9
4.8 Externe veiligheid	10
4.9 Besluit milieueffectrapportage	11
4.10 Duurzaamheid	11
4.11 Conclusie	11
Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan	12
5.1 Planvorm	12
5.2 Toelichting op de bestemmingen	12
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	14
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg	15
7.1 Maatschappelijke toetsing	15
7.2 Overleg	15
Hoofdstuk 8 Overzicht van wijzigingen	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Plangebied

Het plangebied betreft het terrein Spoorlaan 108. Aan de noordzijde ligt de grens op de Spoorlaan, aan de oostzijde op de Julianalaan, aan de zuidzijde op de Helblokstraat en aan de westzijde op de bebouwing aan de Helblokstraat en de Spoorlaan. Binnen het plangebied is opgenomen het braakliggende perceel naast Helblokstraat 7. Dit perceel was bestemd voor de bouw van een woning voor huisvesting van personen met een beperking. De bouw is niet tot stand gekomen.

Op tekening is de plangrens weergegeven.



1.2 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Etten-Oost" (22 juni 2006). Dit plan is onherroepelijk. De bestemmingen "Maatschappelijk" en "Verkeer & Verblijfsdoeleinden" gelden voor de gronden in het plangebied.

1.3 Aanleiding

Halverwege de jaren '50 werd aan de Spoorlaan 108 een school gebouwd. Eind augustus 2014 werd dit gebruik beëindigd. De protestant christelijke Vincent van Goghschool verhuisde naar een pand aan de Lambertusstraat. Een poging tot verkoop van het pand voor gebruik binnen de geldende bestemming leidde niet tot een reëel marktconform aanbod. Hergebruik voor andere doeleinden werd niet haalbaar geacht. De onderhoudstoestand van het pand was matig tot slecht. Het pand Spoorlaan 108 is gesloopt. De vrijgekomen grond en het braakliggende perceel aan de Helblokstraat worden aangewend voor woningbouw

1.4 Opzet van de toelichting

In deze toelichting worden de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan "Spoorlaan 108". De bestaande situatie en de ontwikkeling worden beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de actuele en relevante beleidskaders, doelstellingen en wet- en regelgeving van het rijk, de provincie en de gemeente. Diverse mogelijke randvoorwaarden zoals bijvoorbeeld archeologie, geluidhinder, bodemverontreiniging en water, komen aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op het juridische deel van het bestemmingsplan, de planregels en planverbeelding. Hoofdstukken 6 en 7 hebben betrekking op de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke toetsing en het overleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In de fase van vaststelling van het bestemmingsplan zal hoofdstuk 8 worden ingevuld.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en ontwikkeling

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie in het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten beschreven. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de voorgenomen herontwikkeling.

2.1 Bestaande ruimtelijke hoofdstructuur

Functionele analyse

Het plangebied ligt in één van de oudste uitbreidingsplannen van de kom van Etten. Rondom het plangebied zijn vooral woningen aanwezig. Het straatbeeld wordt gedomineerd door eengezinswoningen in een rij. Ten oosten van het plangebied staan enkele vrijstaande of dubbele woningen. Begin 21ste eeuw zijn direct grenzend aan het plangebied stadswoningen, appartementen en patiowoningen gebouwd. Het gebied ten noorden van het plangebied kent een afwisseling van groen, wonen, parkeerboxen en volkstuinen. Dit gebied grenst aan de spoorbaan Breda - Roosendaal.

Groenstructuur

De Spoorlaan maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur en in het bijzonder de historische route van de kom van Etten naar de kom van Leur. De route kan worden herkend door de linden. Aan de oostzijde van het plangebied is een kastanjeboom aanwezig. Op de zuidoosthoek staat een forse berkenboom.

Behoudens beplanting langs de straten vallen de groenzone langs het spoor en het speelterreintje op de hoek Julianalaan-Tuinstraat op.



Verkeersstructuur

De Spoorlaan maakt eveneens deel uit van de hoofdwegenstructuur. De rijweg kent aan beide zijden aanliggende fietspaden en trottoirs. Aan de noordzijde zijn langspaarkeerplaatsen aanwezig. Ter hoogte van het plangebied lag een verkeerssluis. Deze sluis was bedoeld om de oversteek naar de school te garanderen. De sluis is verwijderd. In het Gemeentelijk Verkeers- en Voers Plan zijn kwaliteitseisen voor wegen binnen de hoofdwegenstructuur bepaald. De inrichting van de Spoorlaan wordt op termijn daarop afgestemd. De Julianalaan en Helblokstraat zijn ingericht als 30 km-weg met parkeren op de rijweg.

2.2 Ontwikkeling

Ladder duurzame ontwikkeling

Het pand Spoorlaan 108 heeft een maatschappelijke bestemming. De bestemming beoogt gebruik voor onderwijs, sociaal maatschappelijk of religieuze doeleinden. De gemeente Etten-Leur heeft veel panden met deze bestemming in bezit. Het beleid is erop gericht om de omvang terug te brengen en overtollige panden af te stoten. Hergebruik wordt niet uitgesloten. Bij verkoop moet een marktconforme prijs worden betaald. Een poging tot verkoop leidde niet tot een serieus bod. De matige onderhoudstoestand van het pand maakt dat bij hergebruik eerst fors moet worden geïnvesteerd. Langdurige leegstand leidt alleen maar tot verslechtering. Uiteindelijk is gekozen voor sloop; vrijkomende gronden komen in aanmerking voor herontwikkeling.

Vraaggericht bouwen

De locatie Spoorlaan 108 ligt in een woonwijk; herontwikkeling voor woningbouw is passend. Uitgangspunt is bouwen voor de vraag. Om deze vraag in beeld te brengen is de opbouw van de wijk geanalyseerd, hebben gesprekken plaatsgevonden met bewoners, wijkverenigingen en deskundigen en is een kleine enquête gehouden. De resultaten leidde tot twee opties: goedkope of middeldure koopwoningen voor starters en jonge gezinnen of huurappartementen met beperkte omvang (doelgroep starters). Ter versterking van de sociale structuur van de wijk is gekozen voor de eerste optie.

Uitgangspunten

Voorafgaand aan het opstellen van een plan voor een nieuwe invulling zijn uitgangspunten geformuleerd.

Als uitgangspunten gelden:

- a. behoud van de lindebomen langs de Spoorlaan en de kastanjeboom aan de Julianalaan;
- b. indien mogelijk behoud van berkenboom op hoek Julianalaan-Helblokstraat;
- c. per woning minimaal 1,8 parkeerplaats.

Verkaveling

De nieuwe invulling gaat uit van vier woningen aan de Spoorlaan (middeldure koop) en acht woningen aan de Helblokstraat (goedkoop). De koopwoningen hebben ruimte voor de bouw van een garage. Aan de Julianalaan is een groenvoorziening met haaks parkeren voorzien. Voor de woningen aan de Helblokstraat wordt eveneens haaks geparkeerd. Het indraaien vraagt om een verbod op de rijweg. Aanvullend zijn aan de noordzijde van de Helblokstraat extra plaatsen aangelegd. Het totaal aantal dertig parkeerplaatsen bedraagt (hiermee wordt aan norm voldaan). Op tekening is schetsmatig de nieuwe invulling verbeeld.



Aan de zijde van de Spoorlaan is rekening gehouden met mogelijke aanpassing van het profiel aan de eisen volgens Duurzaam Veilig.

De herontwikkeling draagt bij aan kwaliteitsverbetering van het stedelijk gebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstelling van rijk, provincie en gemeente voor stedelijke ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het rijksbeleid voor de ruimte is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' (maart 2012). Op het gebied van verstedelijking, groene ruimte en landschap ligt het accent bij provincie en gemeenten. De ladder van duurzame verstedelijking geldt als leidraad. De ladder zet in tot optimaal benutten van bestaand stedelijk gebied door herstructurering en transformatie. Het bestemmingsplan "Spoorlaan 108" gaat over een binnenstedelijke bouwlocatie.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 provincie Noord-Brabant

Op provinciaal niveau is een samenhangend beleid op het gebied van ruimte, milieu, verkeer en vervoer en water vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant. De structuurvisie wordt periodiek herzien, deze laatste keer 7 februari 2014. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Het bundelen van de verstedelijking is een van de speerpunten Woningbouw, werklocaties, voorzieningen worden ontwikkeld in stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Alleen als inbreiding of transformatie niet mogelijk is, kan een beroep worden gedaan op ruimte buiten deze gebieden. De locatie Spoorlaan 108 ligt binnen een stedelijk concentratiegebied. Zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit zijn bij een nieuwe invulling maatgevend.

Verordening Ruimte 2014 Noord-Brabant

De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De voor dit plan van belang zijnde elementen zijn hiervoor beschreven.

Regionale woningbouwafspraken

Op regionaal niveau zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen in de periode tot 2020. Etten-Leur mag ca. 780 nieuwe woningen toevoegen. De twaalf woningen waarvoor dit plan een regeling biedt maken onderdeel uit van het woningbouwprogramma.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus, Etten-Leur in Bloei 2020

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Plus 2020 vastgesteld. In deze visie is op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur vastgesteld. Een van de onderdelen van deze ruimtelijke ontwikkeling is het benutten van binnenstedelijke bouwlocaties. De locatie Spoorlaan 108 is zo'n locatie.

Woonvisie Etten-Leur

Op 25 juni 2007 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Etten-leur 2007-2015 vastgesteld. De visie pleitte voor extra aandacht voor de bouw van geschikte huisvesting voor senioren en starters. Verder bevatte de visie een verdeling naar financieringscategorieën. De malaise op de woningmarkt heeft geleid tot het inzicht om vooral vraaggericht te bouwen. Dit is ook een van de aanbevelingen uit het Woningmarktonderzoek (december 2014). Dit onderzoek wordt in 2015 vertaald van aanbevelingen naar concrete uitgangspunten en acties. De besluitvorming over het type woning op de locatie Spoorlaan 108 heeft voorafgaand plaats gevonden (zie 2.2.).

Beleidsnotitie "Huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur"

Op 1 november 2014 trad het nieuwe Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking. Dit besluit bevat regels voor mantelzorg. Op 14 juli 2009 stelde de gemeenteraad de beleidsnotitie 'huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur' vast. Deze notitie bevat regels voor de huisvesting voor mantelzorg bij woningen. Naast huisvesting in permanente aan-, uit- of bijgebouwen biedt de notitie ook de mogelijkheid tot het plaatsen van een tijdelijke woonunit. Aan deze afwijking hangt de voorwaarde dat indien de mantelzorg ten einde is een en ander weer terug gebracht moet worden conform het bestemmingsplan. Ofschoon de regeling in het Bor qua strekking ruimer is, blijven de beleidsnotitie aanvullend van toepassing.

Beleidsregel aan huis gebonden beroepen en bedrijven

Bestemmingsplannen kennen al een (ruime) regeling voor aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven. Uit de praktijk blijkt dat er soms onduidelijkheid bestaat over welke beroepen of bedrijven nu rechtstreeks toestaan zijn. Om discussies te voorkomen, hebben burgemeester en wethouders op 16 maart 2010 de beleidsregel 'aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven' vastgesteld. Deze beleidsregel is op 22 maart 2010 in werking getreden. Deze beleidsregel is integraal als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan (d.d. 16 december 2013)

De gemeenteraad stelde op 16 december 2013 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan ((GVVP) vast. In dit plan zijn opnieuw de wegen voor de hoofdwegenstructuur benoemd, waaronder de Spoorlaan. De inrichting van wegen wordt afgestemd op de inrichtingseisen volgens Duurzaam Veilig.

Groenbeleidsnota

Op 3 december 2013 heeft de gemeenteraad de Groenbeleidsnota 2013-2018 vastgesteld. De Groenbeleidsnota zet in op het beschermen en versterken van het openbaar groen in bestaand stedelijk gebied. De nota vormt een integraal beleidskader voor de stedelijke groenstructuur. De nota kent toetsingskaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Een integrale afweging zorgt voor behoud van het groene karakter van Etten-Leur. Als absolute ondergrens voor de norm openbaar groen geldt gemiddeld 80 m² per woning.

Milieuvisie 2010-2020

De Milieuvisie is op 13 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie formuleert onder meer een aantal ambities, doelstellingen en uitgangspunten met betrekking tot milieu en duurzame ontwikkeling. Eén daarvan is de integratie van milieubeleid met ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden bodem, water, flora en fauna, milieuzonering, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid voor dit plan uitgewerkt. Op het gebied van externe veiligheid zijn de doelstellingen uit de Beleidsvisie externe veiligheid (15 december 2008) relevant.

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2014-2018.

Op 29 oktober 2013 heeft de gemeenteraad het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2018 vastgesteld. Hierin wordt beschreven op welke wijze er invulling wordt gegeven aan de zorgtaken voor afvalwater, hemelwater en grondwater. De afgelopen jaren is er intensief gewerkt aan de verbetering van de riolering in Etten-Leur. Het accent verschuift daardoor de komende tijd van aanleg en verbetering naar het in stand houden van de riolering.

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan "Spoorlaan 108" heeft betrekking op een binnenstedelijke ontwikkeling en sluit aan op landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid

In dit hoofdstuk komen de onderwerpen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde die van belang zijn voor de herziening van het plangebied "Spoorlaan 108".

4.1 Archeologie

Archeologie

In het Verdrag van Malta is bepaald dat het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk wordt behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen weegt het archeologisch belang mee in de besluitvorming. De plannen worden getoetst aan het belang tot behoud van archeologisch erfgoed. De consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan. Op 11 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Etten-Leur het archeologiebeleid, de archeologische beleidskaart en de erfgoedverordening vastgesteld. De beleidskaart is gebaseerd op de laatste archeologische stand van zaken en de actuele inzichten over dit onderwerp. De beleidskaart is leidend voor lokale projecten. De locatie Spoorlaan 108 maakt onderdeel van bestaand stedelijk gebied. Antea Group heeft een bureau en inventariserend onderzoek verricht. De conclusie is dat geen archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn (zie rapport Antea Group Archeologie 2015/12 d.d. 9 maart 2015).

4.2 Bodem

De bodemkwaliteit in het plangebied Spoorlaan 108 wordt onderzocht. Wematech Bodemadviseur stelde vast dat er geen beperking zijn voor het gebruik voor woondoeleinden (rapport VBB-50150110).

4.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Alle ruimtelijke plannen bevatten een watertoets. De toets maakt waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar waardoor deze evenwichtig worden meegenomen. De toets beschrijft de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en de maatregelen om te voldoen aan de doelstellingen. Het plangebied "Spoorlaan 108" ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

Beleid gemeente Etten-Leur

Het gemeentelijk beleid is verwoord in het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2014-2018. Bij nieuwe ontwikkelingen (in- en uitbreidingen) en herontwikkelingen wordt hemelwater gescheiden van afvalwater ingezameld. Bij (her)ontwikkelingen van woonwijken en kantoorterreinen wordt gescheiden riolering aangelegd. Nieuwe hemelwaterriolering wordt ontworpen op bui 9 uit de Leidraad Riolering. Dit is een theoretische regenbui die statistisch gezien een keer per vijf jaar optreedt.

De retentie-eis is volgens de 'hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' maximaal 600 m³ per hectare. Afhankelijk van de gebiedsgevoeligheid kan dit soms minder dan 600 m³ per hectare zijn.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's / speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening: De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie.

Vanwege dit principe wordt bij de uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de nieuwe Keur en beleidsregels d.d. 1 maart 2015.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beschrijving nieuwe situatie

Het bestemmingsplan "Sporlaan 108" voorziet in de realisering van maximaal 12 woningen. Deze woningen komen in de plaats van de voormalige basisschool Vincent van Gogh en een braakliggend terrein aan de Helblokstraat. Het schoolterrein was nagenoeg totaal verhard. Na realisering van de woningen is er sprake van een minder verhard oppervlak.

Op grond van het beleid van het waterschap behoeven er dan ook geen extra retentievoorzieningen te worden aangelegd. In de directe omgeving van de bouwlocatie ligt een gemengd rioleringsstelsel. Met het oog op een eventuele wijziging in het hoofdrioleringsstelsel zal de riolering van de nieuwbouw in de vorm van een gescheiden stelsel moeten worden aangeleverd.

Conform het beleid van het waterschap zal er bij de ontwikkelende partijen aandacht gevraagd worden voor het gebruik van milieuvriendelijke materialen en het achterwege laten van uitlogende materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Dit kan echter niet afgedwongen worden. De toe te passen bouwmaterialen moeten namelijk getoetst worden aan het Bouwbesluit. Dit is een landelijke regeling. De wetgever biedt geen mogelijkheden om vanwege de mogelijke uitloging van materialen, aanvullende eisen te stellen ter bescherming van bv. het milieu.

4.4 Flora en fauna

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). De doelstelling van de wet is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing in principe verboden zijn.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 is gericht op gebiedsbescherming. De wet is op 1 oktober 2005 gewijzigd en sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Op grond van de richtlijn zijn beschermde gebieden aangewezen.

Het plangebied "Sporlaan 108" is niet aangewezen als beschermd gebied; in de directe nabijheid zijn geen beschermde gebieden aanwezig. Het plan bevat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling vooraf gegaan door sloop. Onderzoek naar beschermde dier- en plantensoorten is verplicht. Dit onderzoek geeft uitsluitsel over de beschermingsstatus en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Flora: De lindebomen langs Sporlaan en de kastanjeboom aan de Julianalaan zijn beschermd. De berkenboom op de hoek Julianalaan-Helblokstraat is niet beschermd. Bij inpassing van de bomen moet voldoende afstand in acht worden genomen.

Fauna: Een onderzoek heeft uitgewezen dat de locatie niet wordt benut als broed- of verblijfplaats van huismussen of gierzwaluwen. Evenmin zijn kraam- of zomerverblijven voor vlermuizen aangetroffen. Wel is waarschijnlijk aan de zuidzijde een vliegroute voor gewone dwergvleermuis aanwezig. Ontwikkeling van het terrein Sporlaan 108 wordt hierdoor niet belemmerd. De onderzoeksresultaten zijn uitvoerig beschreven in het rapport "Soortgericht onderzoek Vincent van Goghschool" (Bureau Ecodat rapport 130103-03-02 d.d. 3 oktober 2104).

4.5 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening vraagt om een goede ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningbouw) en milieubelastende activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van bestaande en nieuwe functies dient te gebeuren door voldoende afstand in acht te houden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave: Bedrijven en milieuzonering 2009. Hierin wordt een handreiking gegeven voor een goede ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen. Er worden richtafstanden gegeven voor de aan te houden afstanden tussen dergelijke bestemmingen. Ten noorden van het plangebied vindt en opslag plaats voor een bloemenhandel. De afstand bedraagt ongeveer 45 meter, waarbij wordt voldaan de richtafstand.

4.6 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. De Spoorlaan is een 50 kilometerweg. De geluidszone valt binnen het plangebied. Een akoestisch onderzoek is verplicht. Het onderzoek geeft uitsluitsel over de geluidsbelasting op nieuwe woningen binnen die geluidszone. De wettelijke voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Burgemeester en wethouders kunnen hogere grenswaarden vaststellen tot maximaal 63 dB. Het bestemmingsplan "Spoorlaan 108" voorziet in de bouw van nieuwe woningen. Voor het wegverkeerslawaai is een akoestisch onderzoek verricht. De resultaten zijn opgenomen in rapport van de Omgevingsdienst Midden en West Brabant: Akoestisch onderzoek Spoorlaan 108 (projectnummer 14021289, d.d. 22 oktober 2014).

Het rapport "Actualisatie verkeerscijfers" (2011) en de gemeentelijke verkeerskaart zijn als basis voor het onderzoek gehanteerd. De verkeerscijfers voor het prognosejaar 2025 zijn berekend aan de hand van de verkeerstellingen, alle vastgestelde ruimtelijke ontwikkelingen en een autonoom groeipercentage van 1%. Op het wegdeel Spoorlaan tussen Anna van Berchemlaan - Wilhelminalaan komt de prognose 2025 uit op 6.060 motorvoertuigen per etmaal. Op het aansluitende wegdeel tussen Wilhelminalaan en Schoonhout neemt het aanbod toe tot 8.020. De bijhorende geluidsbelastingen leiden voor de woningen tot een belasting van 60 dB (na aftrek). De grens voor het bepalen van hogere grenswaarde wordt niet overschreden. Voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld (zie conclusie).

Spoorweglawaai

De hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor spoorweglawaai ten opzichte van woningen bedraagt 55 dB. Ook hier kunnen burgemeester en wethouders hogere grenswaarden vaststellen tot maximaal 68 dB. Een verhoging boven de 68 dB is in geen geval mogelijk. De spoorlijn Breda - Roosendaal ligt op korte afstand van het plangebied. De geluidzone valt binnen het plangebied. In eerder genoemd akoestisch onderzoek is ook de belasting voor het spoorweglawaai berekend. De voorkeursgrenswaarde wordt nergens overschreden.

Cumulatie geluid

Omdat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai niet wordt overschreden kan het bepalen van cumulatie geluid achterwege blijven.

Conclusie

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan "Spoorlaan 108" moet een hogere grenswaarde geluid voor het wegverkeerslawaai worden vastgesteld. De vaststelling van hogere grenswaarden past in het ontheffingenbeleid. Het terugdringen van het verkeersaanbod ligt vanwege de functie van de weg niet in de reden. Voor het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen langs de weg is geen ruimte aanwezig. De toepassing van geluidabsorberend asfalt leidt slechts tot een geringe reductie.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen) bepalingen opgenomen over luchtkwaliteit. Artikel 5.16 eerste lid van de Wm bepaalt in hoofdlijnen dat het bevoegd gezag er op toeziet dat een voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van luchtkwaliteitgrenswaarden zoals die zijn aangegeven in bijlage 2 van de Wm. Bijlage 2 van de Wm bevat voor diverse luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht grenswaarden en plandrempels.

Nieuwe ontwikkelingen worden aan deze normen getoetst. Bronnen van luchtverontreiniging zijn enerzijds de achtergrondwaarde en anderzijds industriële bronnen en verkeer.

Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan van de buitenlucht die op een aangegeven tijdstip tenminste moet zijn bereikt en, wanneer die eenmaal is bereikt, niet meer mag worden overschreden. De praktijk leert dat langs wegen alleen de jaargemiddelde concentraties van stikstofdioxide en zwevende deeltjes, en de 24-uurgemiddelde concentratie zwevende deeltjes de normen kunnen overschrijden. Onderzoeken naar luchtkwaliteit zullen daarom in hoofdzaak gericht zijn op deze twee stoffen.

Voor het bestemmingsplan "Spoorlaan 108" is een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit opgesteld (Rapport L.14.01 van het OMWB d.d. 22 oktober 2014). Uit de berekening volgt dat de toename in luchtverontreinigende stoffen ten gevolge van het plan maximaal 0,06 µg/m³ bedraagt voor NO₂ en 0,02 µg/m³ voor PM₁₀. De toenames zijn niet hoger dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Dit wil zeggen dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging van de omgeving. Vermeld dient te worden dat de berekeningen zijn uitgevoerd voor een worst case scenario. In werkelijkheid zal de toename minder zijn dan de berekende waarden.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen beperking voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Spoorlaan 108".

4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de produktie als op het transport van gevaarlijke stoffen. Centraal staat de vraag hoe groot het risico is dat een individu of een groep individuen hierbij loopt. Bij het bepalen van het risico worden twee soorten risico's onderscheiden, te weten het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn er in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen gevestigd. Het plangebied ligt niet binnen de contour van het plaatsgebonden risico noch binnen een invloedsgebied van en dergelijk bedrijf. Wel ligt het plangebied in de nabijheid van de spoorlijn Breda-Roosendaal. De afstand tot het spoor bedraagt ca. 75 meter. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (200 meter) van het spoor. Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor dient bij de ontwikkeling van het gebied rekening te worden gehouden met de risico's die hiermee samenhangen. Het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv) zijn door de wetgever vastgesteld maar zijn nog niet in werking getreden. Voor het aangrenzende spoorwegtraject geldt geen PR 10⁻⁶ risicocontour. Voor het invloedsgebied moet het groepsrisico worden verantwoord. De verantwoording betreft de zelfredzaamheid van de aanwezige personen in het gebied en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. De verantwoording is van belang bij een relevante toename van de personendichtheid. De Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008) staat binnen het invloedsgebied in beginsel geen nieuwe kwetsbare objecten bestemd voor groepen minder zelfredzame mensen toe. De locatie Spoorlaan 108 was tot half 2014 in gebruik als schoolgebouw voor basisonderwijs. Met de sloop van het gebouw en de bouw van twaalf woningen neemt de personendichtheid af en zijn geen beperkt kwetsbare personen meer aanwezig. Vanwege het karakter van de wijk is geen sprake van hoge personendichtheden. Het gebied is goed bereikbaar voor de brandweer en bij een incident op het spoor kan in de veilige richting het invloedsgebied worden verlaten.

Er is langs het spoor in Etten-Leur geen plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit betekent dat uit oogpunt van plasbranden geen rekening gehouden hoeft te worden met bouwkundige maatregelen aan geprojecteerde woningen of andere kwetsbare objecten.

Conclusie

Het groepsrisico externe veiligheid neemt af. De locatie is goed bereikbaar en bij een incident zijn goede vluchtwegen naar gebieden buiten de invloedsgebied van het spoor aanwezig.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) dient bij de bepaling of er voor een bepaalde activiteit een milieueffectbeoordeling en/of rapportage moet worden gemaakt de omvang van de activiteit, de ruimtelijke context en de cumulatie met de omgeving beoordeeld te worden. Het bestemmingsplan "Spoorlaan 108" heeft geen betrekking op een activiteit waarvoor het maken van een milieueffectrapport (rechtstreeks) verplicht is.

4.10 Duurzaamheid

Op regionaal niveau zijn in het Energieconvenant afspraken gemaakt voor de duurzaamheid. De betrokken negentien gemeente hebben verklaard hun aandeel te leveren in de rijksdoelstellingen om te komen door een CO2 reductie van 30 % in het jaar 2020. Dat jaar is de duurzame energieproductie met 20 % verhoogd. Tot 2020 is 2 % aan energiebesparing bereikt. In dat kader past energieneutraal bouwen. Dit is als streven voor de bouw van nieuwe woningen opgenomen. De norm gaat verder dan het landelijke EPC norm. Voor de nieuwbouw op de locatie Spoorlaan 108 is de landelijke norm de richtlijn.

4.11 Conclusie

Het bestemmingsplan "Spoorlaan 108" past binnen de geldende regelgeving en beleid met betrekking tot milieu en duurzaamheden. De nieuwe ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

5.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan bevat een planologisch-juridische regeling voor de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied "Sporlaan 108". Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012. Het plan kent drie bestemmingen, een gedetailleerde planverbeelding en een uniforme opzet van de planregels. Uitgangspunt is dat de planverbeelding zoveel mogelijk informatie biedt over de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op een perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de planverbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting. Deze heeft als zodanig geen rechtskracht. De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Algemeen.

In het voorontwerp is geen dubbelbestemming Waarde Archeologie opgenomen. De resultaten van het bureau- en verkennend onderzoek worden afgewacht alvorens te bepalen of deze bestemming wenselijk is.

Inleidende regels.

Begrippen (artikel 1).

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2).

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels.

Groen (artikel 3)

Het groen aan de Spoorlaan is bestemd tot 'Groen'. Het groen is vooral bestemd voor laanbeplanting en onderbeplanting. De bouwregels zijn hierop afgestemd.

Tuin (artikel 4)

De voortuin is afzonderlijk bestemd; de bouw van een erker is mogelijk.

Verkeer - Verblijf (artikel 5)

De openbare ruimte is bestemd voor 'Verkeer - Verblijf'. Deze gronden zijn bedoeld voor wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, parkeer- en groenvoorzieningen. De gronden kunnen ook worden benut voor en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, speelvoorzieningen en kunstobjecten. De bouwregels bieden onder voorwaarden de mogelijkheid om gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, te realiseren. Het minimum aantal parkeerplaatsen is via aanduiding op de planverbeelding geregeld.

Wonen - Aaneengesloten (artikel 6)

De nieuwe rijenwoningen hebben de bestemming 'Wonen - Aaneengesloten' gekregen. Op de planverbeelding is door middel van een bouwvlak de plaats van het hoofdgebouw geregeld. Per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden geregeld. Binnen het bouwvlak mogen ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gebouwd worden. Tevens bevat de planverbeelding aanduidingen over de maximale toegestane goot- en bouwhoogten. De gronden buiten het bouwvlak mogen aangewend worden voor de realisering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hiervoor zijn maatvoeringseisen

opgenomen in de planregels. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor de realisering van een praktijkruimte en/of het bieden van mantelzorg in een tijdelijke woonunit of vrijstaand bijgebouw. De voorwaarden waaronder gebruik gemaakt kan worden van deze afwijkingsmogelijkheden zijn in de planregels opgenomen. Voor het gebruik van praktijkruimten wordt in bijlage uiteengezet welke beroepen/bedrijven passend zijn in een woonomgeving. Hiermee worden eventuele onduidelijkheden voorkomen.

Algemene regels.

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen. Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden die al eens als berekeningsgrond- slag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze regels is dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In dit artikel zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen. Daarnaast is geregeld dat bestaande maatvoeringen die afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan als minimaal/maximaal toelaatbaar mogen worden aangehouden. Uitsluitend legale bebouwing valt onder deze regeling.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen voor het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om in geringe mate af te wijken van de maatvoeringen en bestemmings- en/of bouwgrenzen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

In dit artikel zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het onder voorwaarden verschuiven en/of overschrijden van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen of bouwvlakken.

Overgangs- en slotregels.

Overgangsrecht (artikel 12)

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het bestemmingsplan op te nemen. In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken, die op het moment dat het plan inwerking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd op grond van een verleende omgevingsvergunning en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan door een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de aanvraag om omgevingsvergunning binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Lid 2 betreft het overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit plan inwerking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Het overgangsrecht geldt niet voor bouwwerken die zonder omgevingsvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldend plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken en gronden.

Slotregel (artikel 13)

Deze regel verwijst naar de naam van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is een afzonderlijke exploitatieopzet opgesteld. Aan de hand van de reeds gemaakte kosten en de ervaringscijfers voor het bouw- en woonrijp maken is een raming gemaakt van de investeringen. De exploitatieopzet sluit met een positief eindresultaat waarmee de financieel economische haalbaarheid is aangetoond.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg

7.1 Maatschappelijke toetsing

Verkaveling

Het verkavelingsplan is tot stand gekomen volgens de methodiek waarderend vernieuwen. Op 30 april 2014 werden bewoners, vertegenwoordigers van de wijkvereniging en derden in de gelegenheid gesteld hun ideeën over de ontwikkeling van de locatie Spoorlaan 108 kenbaar te maken. Aanvullend werd informatie ingewonnen bij deskundigen over de aard van de nieuwbouw. De resultaten zijn meegenomen in een studie naar mogelijke invulling. Twee varianten zijn in de inspraak gebracht namelijk een variant met twaalf grondgebonden woningen en een variant met zesentwintig appartementen. De inspraak leidde niet tot een eenduidige voorkeur.

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan "Spoorlaan 108" heeft voor inspraak ter inzage gelegen gedurende de periode 19 maart tot en met 29 april 2015 met de mogelijkheid om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen. De bewoners van Spoorlaan 104 en 104A dienden een reactie in. Deze reactie leidde tot aanpassing van de bouwregeling voor de woningen aan de Helblokstraat. Naast een bouwhoogte is een goothoogte bepaald. Verder hadden zij nog opmerkingen over achterpaden en de inrichting van de Spoorlaan. De opmerkingen hebben geen betrekking op de regeling in het bestemmingsplan. Deze opmerkingen komen pas aan de orde bij het opstellen van een bouwplan en de herinrichting van de Spoorlaan.

7.2 Overleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties digitaal geïnformeerd over het voor-ontwerp bestemmingsplan "Spoorlaan 108".

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta.
- Pro-Rail

Op 5 mei 2015 stuurde het Waterschap een brief met opmerkingen. Deze opmerkingen hebben vooral betrekking op de toelichting. In de brief verwijst het Waterschap naar veranderingen in de regelgeving. Deze veranderingen zijn verwerkt in de toelichting. Het advies om zoveel als mogelijk in te zetten op het ter plaatse infiltreren van schoon hemelwater wordt voor kennisgeving aangenomen. De fysieke ruimte ontbreekt.

Hoofdstuk 8 Overzicht van wijzigingen

Inspraak voorontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraak is op de planverbeelding voor de woningen aan de Helblokstraat een goothoogte van zes meter opgenomen.

Vaststelling bestemmingsplan

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn op de planverbeelding de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- verleggen van voor de voorgevelrooilijn met een halve meter bij de eindwoning aan de Spoorlaan;
- verlengen van het bouwvlak aan de Helblokstraat met een halve meter.

